

1. Objeto

Adquisición de un predio (terreno) en la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, para construir edificio que permita construir en la Delegación regional Aguascalientes y el Centro de Atención Infonavit (CESI) Aguascalientes.

2. Alcance

Delegación Regional Aguascalientes
Domicilio: Calle Balneario fracción 3 Col. Ejido Ojocaliente, C.P. 20198,
Aguascalientes, Aguascalientes.

3. Descripción Técnica

El terreno adquirido, cuenta con una superficie de 4,837 metros cuadrados, y cumple con las siguientes características:

Ubicación y plusvalía:

El predios se consideró factible para su adquisición, ya que:

- Esta ubicado en zona céntrica, de uso comercial y de servicios públicos sobre una avenida principal y es visible desde varios puntos, cuenta con fácil acceso, garantizando el desarrollo y plusvalía de la propiedad, así como la operatividad adecuada de las oficinas que ahí se construirán e instalarán.
- Proximidad con establecimientos comerciales, instalaciones públicas y con amplia actividad de desarrollo inmobiliario.
- Asimismo, la zona en donde se encuentra, es segura, y no esta cerca de gasolineras, centros penitenciarios, centros nocturnos, gaseras, vías de ferrocarril, aeropuertos, torres de alta tensión, y/o zonas que tengan riesgo de deslaves, fallas geológicas, ríos, etc.

Superficie(s):

- Predio sobre avenida principal con una superficie de 4,837.00 m²



Conectividad:

- En la zona en donde está ubicado, se cuenta con redes telefónicas y de internet.

Servicios:

En la zona de ubicación, se cuenta con servicios de:

- Energía eléctrica
- Agua potable
- Drenaje
- Calles pavimentadas.
- Transporte público cercano, variado y suficiente para atender las necesidades de los acreditados, derechohabientes y/o empleados que acudirán a las oficinas del Instituto.

Certeza jurídica:

A fin de obtener la certeza jurídica, el propietario del predio identificado como factible para su adquisición, facilitó al Instituto, para su revisión y cotejo con su original, la documentación e información que permitió conocer fehacientemente las condiciones legales y de propiedad de los terrenos referidos anteriormente, presentando los siguientes documentos:

- Escritura Pública original de la Propiedad
- Acta Constitutiva
- Identificación oficial del representante legal de la Empresa propietaria.
- Certificado de inscripción en el Registro Público de la Propiedad
- Subdivisión y Constancia de Alineamiento y Número oficial.
- Certificado de uso de suelo, en donde se verificó que el inmueble puede ser utilizado para oficinas públicas.
- Acreditación de no adeudo de impuestos locales
- Certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Efectuado todo lo anterior, y habiendo determinado la viabilidad de la adquisición de los terrenos, la Gerencia de Modernización y Mejora de Infraestructura, emitió el Dictamen Técnico-Económico respectivo, en el cual se indicaron, entre otros, los criterios de selección y evaluación del bien

inmueble elegido, como son:

Evaluación de:

- Seguridad (Cercanía de Gaseras, Gasolineras, Centros Penitenciarios, Centros Nocturnos, Geológica, etc.)
- Conectividad (Red telefónica, Internet, etc.)
- Movilidad (Transporte público)
- Servicios públicos (Agua potable, energía eléctrica, drenaje, pavimento, urbanización)
- Plusvalía / ubicación
- Precio de Mercado / Precio de Venta
- Avalúo Catastral / Avalúo Comercial
- Cuadro comparativo con mínimo otros dos inmuebles
- Croquis de ubicación de los predios comparados

Dicho dictamen fue firmado por el personal designado por la Gerencia de Modernización y Mejora de la Infraestructura, para efectuar la identificación del inmueble más conveniente y la verificación documental del mismo, así como por el titular de la misma y, presentado para su aprobación, al Gerente Sr. de Administración.

Formalización de la Compra-Venta

Al contar con el Dictamen Técnico-Económico, la Gerencia de Modernización y Mejora de Infraestructura, acordó con el representante legal del propietario, la firma del Contrato de Compra Venta, acto que fue efectuado ante Notario Público y, en el cual, el Infonavit entregó un primer pago por el 50% del monto total del precio pactado con el vendedor, mediante cheque de caja a su nombre.

Dicho contrato, contiene, de forma enunciativa, lo siguiente:

- Los datos de identificación del Infonavit (Comprador)
- Los datos de identificación el Vendedor
- El precio pactado por la Compra-Venta
- El compromiso por ambas partes, de elevar a Escritura Pública la formalización de la Compra-Venta.
- Las causales de rescisión
- La jurisdicción para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento, ejecución y/o cualesquier controversia legal relacionada con el Contrato.

La formalización de la Escritura Pública fue efectuada ante un Notario

Público registrado en el Infonavit; en dicho acto, se liquidó al vendedor el importe restante de la compraventa, a través de un cheque de caja.

Los gastos, impuestos, derechos y honorarios del Notario Público son adicionales al precio pactado por la adquisición del inmueble, serán pagadas por el Infonavit, a excepción del Impuesto Sobre la Renta, el cual será pagado por el vendedor.

4. Entregables

#	Descripción	Cantidad	Fecha de entrega	Responsable de validar el entregable
1	Contrato Privado de Compra-Venta	1	A la formalización ante Notario Público	Lic. Gerardo Téllez Reyes, Gerente de Modernización y Mejora de Infraestructura
2	Inmueble Adquirido	1	A la formalización de la Escritura respectiva ante Notario Público	Lic. Gerardo Téllez Reyes, Gerente de Modernización y Mejora de Infraestructura
3	Escritura Pública inscrita ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente.	1	Una vez que quede inscrita por parte del Notario Público	Lic. Gerardo Téllez Reyes, Gerente de Modernización y Mejora de Infraestructura

5. Recursos Humanos

No aplica.

6. Soporte

No aplica.

7. Mantenimientos

No aplica.

8. Capacitación y/o actualización

No aplica.

9. Vigencia

A partir de la firma del Contrato Privado de Compra Venta, y hasta la inscripción de la Escritura Pública en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

10. Forma de Pago

Primer pago por el 50% del precio de la compraventa, a la firma del Contrato privado ante Notario Público.

El monto restante a la formalización de la Escritura Pública correspondiente ante Notario Público.

Ambos pagos se efectuarán con cheque certificado, a nombre del vendedor.

11. Garantías

No aplica

12. Formato para que el proveedor presente sus propuestas técnicas y económicas

Por las características de la adquisición a llevarse a cabo, la Gerencia de Modernización y Mejora de la Infraestructura emitió parámetros de comparación económica, documental y urbanística, documentándolos en el expediente de la adquisición, mediante un Dictamen Técnico-Económico, descrito en el apartado 3. Descripción Técnica, de las presentes Especificaciones Técnicas.

13. Documentos Anexos

No aplica.

G
/